



WEBINAR

# „Rechtliche Grundlagen der Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht“

Dr. Peter Enthofer

30.11.2022

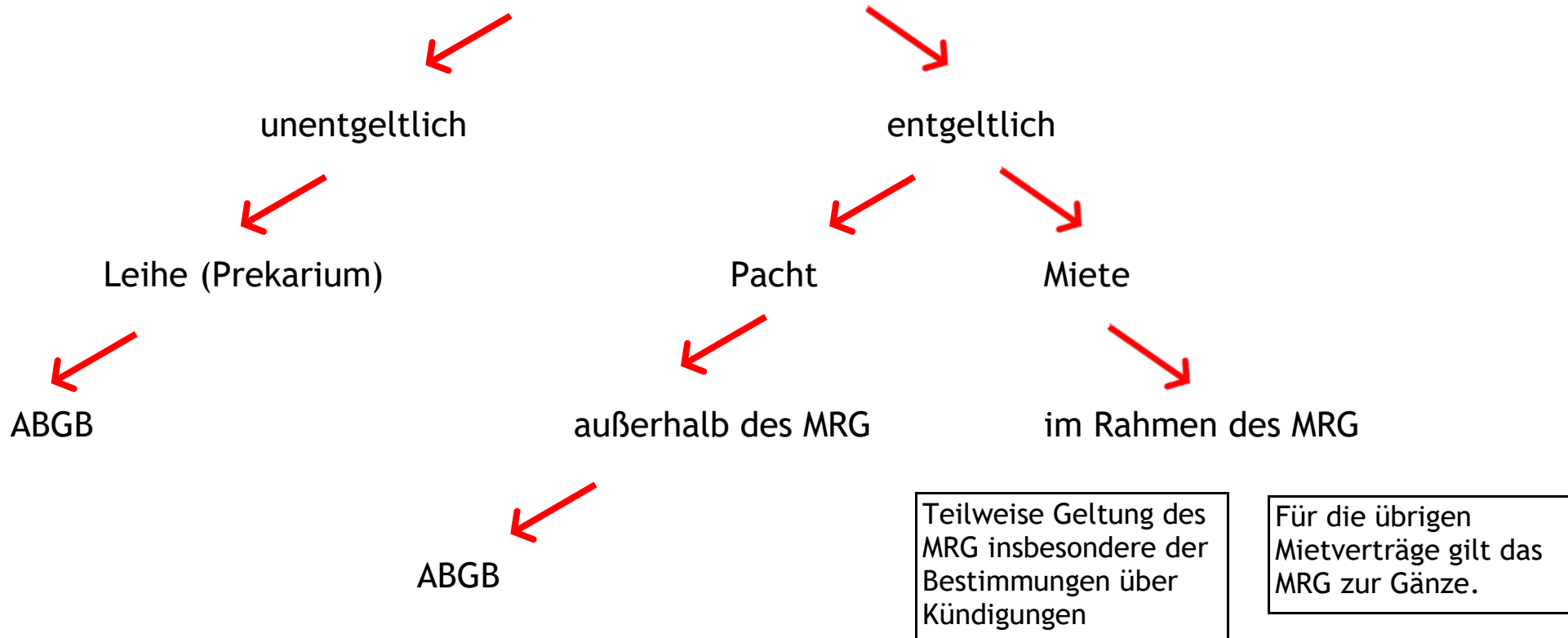
# Abgrenzung Miete, Pacht, Leihe (Prekarium)

**Miete** ist die Überlassung zum bloßen Gebrauch.

**Pacht** ist die Überlassung zum Gebrauch und zur Fruchtziehung mit Betriebspflicht.

**Leihe** ist die unentgeltliche Überlassung, sie ist Prekarium, wenn sie frei widerruflich ist.

# Überlassung des Gebrauches an Liegenschaften



# Ausnahme vom MRG

---

- Miete v. unbebauten Grundstücken
- Miete v. Garagen zu privaten Zwecken
- Vermietung im Rahmen bestimmter Gewerbebetriebe
- Heime
- Dienst- und Werkwohnungen
- Mietverträge auf 6 Monate
- Ferienwohnungen
- Wohnungen, die von karitativer o. humanitärer Organisation vermietet werden
- Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten

# Begriffsbestimmungen

---

- **Geschäftsräume** liegen vor, wenn Räumlichkeiten zu Erwerbszwecken gemietet werden. Gewinnerzielungsabsicht muss dabei nicht gegeben sein. Maßgeblich ist der Vertragszweck, spätere eigenmächtige Änderungen sind bedeutungslos. Daher sind Geschäftsräume: gewerblich genutzte Räume, Ordinationen, Kanzleien von Rechtsanwälten, Steuerberatern, usw., Vereinslokale, Garagen, die nach dem Willen der Vertragsparteien bei Vertragsabschluss geschäftlich genutzt werden sollen.
- **Superädifikat** ist ein Gebäude, das sich im Eigentum einer anderen Person befindet als die Liegenschaft, auf der es errichtet worden ist. Das Superädifikat ist der einzige Fall, in dem ein Mietvertrag über einen unbebauten Grund dem Mietrechtsgesetz unterliegt, wenn Zweck des Mietvertrages die Errichtung eines Superädifikates auf diesem ist.

# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

## ■ Alter des Gebäudes

Vom Alter (genauer: vom Datum der rechtskräftigen Baubewilligung) des Gebäudes hängt es sehr oft ab, ob das Mietrechtsgesetz (MRG) ganz oder teilweise zur Anwendung kommt.

**Faustregel:** Bei Gebäuden, deren Baubewilligung nach dem 30.6.1953 stammt, ist das MRG in der Regel nur teilweise anwendbar („Teilanwendungsbereich“), davor hingegen zur Gänze („Vollanwendungsbereich“). Sollte ein Geschäftslokal, an dem Wohnungseigentum begründet wurde, vermietet werden, ist der maßgebliche Stichtag der 08.05.1945.

Im Teilanwendungsbereich kommen in der Regel nur die Kündigungsbestimmungen inklusive dem Kündigungsschutz zur Anwendung; alles andere, insbesondere auch die Frage der Betriebskosten, muss vertraglich geregelt werden.

# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

---

## ■ Anzahl der vermietbaren Objekte

In einem Gebäude mit maximal 2 vermietbaren Objekten (egal ob tatsächlich vermietet oder nicht) gilt das MRG überhaupt nicht. Es gibt also auch keinen Kündigungsschutz. Der Mietvertrag ist weitgehend frei vereinbar. Es gilt (fast) ausschließlich nur das, was im Mietvertrag vereinbart ist.

Details: [Anwendungsbereich des MRG](#)

# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

## ■ Unbefristet oder befristet?

Nur im Anwendungsbereich des MRG (egal ob ganz oder teilweise anwendbar) sind unbefristete Verträge für den Mieter meist vorteilhafter: Der Mieter kann bei unbefristeten Verträgen nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden (Kündigungsschutz) - selbst aber ohne Vorliegen eines Grundes kündigen.

Ist das MRG nicht anwendbar, sollte ein entsprechender Kündigungsschutz vertraglich vereinbart werden (z.B. dadurch, dass der Vermieter für eine bestimmte Zeit auf eine Kündigung verzichtet). Der Käufer eines Gebäudes kann aber trotz vereinbarter Befristung oder vereinbartem Kündigungsverzicht den Mieter kündigen. Um dies zu verhindern, kann ein Mietvertrag im Grundbuch eingetragen werden.

Details: [Bestandverträge und Grundbuch](#)

Ein befristeter Vertrag bedeutet, dass für die Befristungsdauer weder der Vermieter noch der Mieter kündigen kann; es ist allerdings zulässig, zusätzlich zur Befristung eine Kündigungsmöglichkeit vertraglich zu vereinbaren.

Details: [Beendigung von Bestandverhältnissen \(Miet- und Pachtverträgen\)](#)



# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

## ■ Umbauten

Nicht alle Umbauten sind gesetzlich erlaubt. Bereits geplante Umbauten sollten daher immer im Mietvertrag geregelt bzw. erlaubt werden.

## ■ Rückstellung des Mietobjektes

Die Erlaubnis umzubauen schließt nicht automatisch die Erlaubnis mit ein, bei Beendigung alles so zu belassen.

Das Mietobjekt ist grundsätzlich immer im übernommenen Zustand unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung zurückzustellen. Sollen Umbauten belassen werden, so muss dies vertraglich geregelt sein. Besonders nachteilig für den Mieter ist in der Regel ein Wahlrecht des Vermieters, Umbauten oder Investitionen entweder entschädigungslos zu belassen oder deren Entfernung zu verlangen.

# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

## ■ Investitionsablöse

Eine Investitionsablöse ist im Vertrag meist ausgeschlossen. Aber auch ohne vertraglichem Ausschluss steht selten eine Investitionsablöse zu. Mangels anderer Vereinbarung müssen außerdem sämtliche Investitionen (Umbauten, Einbauten) bei Vertragsbeendigung wieder entfernt werden. Wenn eine Investitionsablöse gewünscht wird, sollte dies daher im Vertrag ausdrücklich vereinbart werden.

Details: [Ablöse und Investitionsersatz bei Mietverträgen](#)

# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

---

## ■ Mietzins

Im Nachhinein kann der Mietzins grundsätzlich nicht mehr einseitig geändert werden. Eine Indexanpassung ist zulässig, wenn dies vertraglich vereinbart wurde.

Details: [Mietzinsbildung - Betriebskosten](#)

**ACHTUNG:** Mängelrügepflicht bei Unternehmern!

# MIETVERTRAG - Worauf, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

## ■ **Miete oder Pacht?**

Wird ein lebendes Unternehmen „in Bestand gegeben“ (ein „Bestandvertrag“ kann sowohl ein Pachtvertrag als auch ein Mietvertrag sein), so liegt ein Pachtvertrag vor (typisch dafür: Kundenstock und Inventar werden mitverpachtet, es wird eine Betriebspflicht vereinbart).

Ein Mietvertrag liegt jedenfalls dann vor, wenn „leere“ Räume vermietet werden.

**Achtung:** Wird ein Mietvertrag über ein Mietobjekt abgeschlossen, in dem sich bereits ein Unternehmen befindet und soll das Unternehmen weitergeführt werden, so muss das Unternehmen gesondert erworben (gekauft) werden. Oft geschieht dies bloß durch eine sogenannte „Investitionsablöse“ oder „Inventarablöse“. In Wahrheit handelt es sich dabei allerdings oft um einen Unternehmenskaufvertrag. Dies bewirkt, dass der Erwerber sämtliche Verbindlichkeiten des Vorgängers übernimmt. Es empfiehlt sich daher in diesem Fall, einen detaillierten Unternehmenskaufvertrag zu erstellen, in dem die Frage der Haftung für Altschulden genau geregelt wird.

**Achtung:** Sowohl bei einem Unternehmenskaufvertrag als auch bei einem Pachtvertrag müssen bestehende Dienstverhältnisse des Vorgängers übernommen werden!

# Abtretung des Mietrechts im Vollanwendungsbereich des MRG

## ■ Geschäftslokale

Veräußert der Hauptmieter das von ihm im gemieteten Lokal betriebene Unternehmen und führt dieses der Erwerber weiter, so gehen die Hauptmietrechte und die Pflicht zur Zahlung des Hauptmietzinses auf den Erwerber über. Beide müssen den Vorgang dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Der Vermieter hat dafür das Recht, binnen 6 Monaten die Zahlung des nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Hauptmietzinses zu verlangen. Ab dem folgenden Zinstermin hat der Erwerber den erhöhten Zins zu entrichten. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art der Geschäftstätigkeit, darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den angemessenen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

Eine Unwirksamkeit der Anhebung ist gerichtlich (bei der Schlichtungsstelle) binnen 3 Jahren ab Anhebungsbegehren geltend zu machen. Bei befristeten Verträgen endet die Frist frühestens 6 Monate ab Auflösung.

# Abtretung des Mietrechts im Vollanwendungsbereich des MRG

## ■ Geschäftslokale

Unter Veräußerung ist jede Art der Eigentumsübertragung auf Dauer zu verstehen, also Kauf, Tausch, Schenkung. Veräußerung des Unternehmens ist die Übertragung durch Einzelrechtsnachfolge, nicht unter diesen Begriff fällt die Gesamtrechtsnachfolge (auf dem Erbweg).

Ist eine juristische Person, eine Personengesellschaft des Handelsrechtes oder eine Erwerbsgesellschaft Hauptmieterin und ändern sich in ihr die rechtlichen oder wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend, so gilt dies als Veräußerung im oben erwähnten Sinn. Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, solche Änderungen unverzüglich anzuzeigen.

# Abtretung des Mietrechts im Teilanwendungsbereich des MRG

---

- kein gesetzliches Weitergaberecht (Vertragseintritt)
- muss vertraglich vereinbart werden
- § 38 UGB - Vermieter hat Widerspruchsrecht 3 Monate ab Verständigung
- Aufkündigung des Vermieters wegen Betriebsübergabe nicht zulässig
  - „gespaltenes Schuldverhältnis“

# Abtretung außerhalb des MRG

---

- Vermieter/Verpächter muss Betriebsübergabe nicht dulden  
→ § 38 UGB



# Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen (§ 27 MRG)

## ■ Ungültig und verboten sind:

- Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat.  
Nicht verboten ist dagegen eine Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach MRG zu ersetzen hat.
- Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf einen Kündigungsgrund dem Vermieter etwas zu leisten hat.

# Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen (§ 27 MRG)

- Ungültig und verboten sind:
  - Vereinbarungen, nach denen für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist.
  - Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Haus durchführt, dem Vermieter, dem Verwalter oder einem Mieter ein Entgelt für Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zu leisten ist.
  - Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen lässt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

---

# Landingpage

<https://www.wko.at/service/sbg/wirtschaftsrecht-gewerberecht/mietrecht.html>

---

**Ansprechpartner:**

**Dr. Peter Enthofer**

**T 0662/8888-322**

**E [rechtspolitik@wks.at](mailto:rechtspolitik@wks.at)**

---

Danke und bleiben Sie gesund!